



中国房地产市场的 区域差异及差别化调控研究

董纪昌 李秀婷 董志 等著



科学出版社

中国房地产市场的 区域差异及差别化调控研究

董纪昌 李秀婷 董 志 等 著

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书对我国房地产市场区域发展现状进行多层面的综合分析,进而对我国房地产市场区域进行多视角的合理划分;在新的区域划分基础上,系统分析房地产市场的区域特征差异,研究调控政策在不同区域房地产市场的作用机制和传导效应,搭建区域房地产调控政策综合评价体系,据此对不同区域的房地产调控的综合效应进行评价。最后,从调控思路、目标、原则、长效调控机制和短期调控策略等多方面提出差别化的调控政策建议。

本书对房地产相关研究机构和学者开展学术研究有一定的参考价值,同时可为政府相关部门在制定和调整政策时提供参考,也可供房地产企业开发投资决策、居民购房决策时参考。

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产市场的区域差异及差别化调控研究/董纪昌等著. —北京:科学出版社, 2015

ISBN 978-7-03-046962-5

I. ①中… II. ①董… III. ①房地产市场—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 311445 号

责任编辑:魏如萍/责任校对:赵桂芬
责任印制:霍 兵/封面设计:无极书装

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

北京通州皇家印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2016 年 4 月第 一 版 开本:720×1000 1/16

2016 年 4 月第一次印刷 印张:30 3/4

字数:620 000

定价:126.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

编者名单

董纪昌	中国科学院大学经济与管理学院副院长、教授、博士生导师
李秀婷	中国科学院大学经济与管理学院讲师、管理学博士
董志	中国科学院大学经济与管理学院博士生
林睿	中国科学院大学经济与管理学院博士生
周克成	中国科学院大学经济与管理学院博士生
王国梁	中国科学院大学经济与管理学院博士生
张欣	中国科学院大学经济与管理学院博士生
刘佳佳	中国科学院大学经济与管理学院博士生
朱琳琳	中国科学院大学经济与管理学院博士生
宋子健	中国科学院大学经济与管理学院博士生
沙思颖	中国科学院大学经济与管理学院博士生
戴伟	中国科学院大学经济与管理学院博士生
郑长敬	中国科学院大学经济与管理学院博士生
焦丹晓	中国科学院大学经济与管理学院博士生
苗晋瑜	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
高雅	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
孙熙隆	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
王炳	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
何静	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
代高琪	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
尹浩宇	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
李一纯	中国科学院大学经济与管理学院硕士生
轩丹丹	中国科学院大学经济与管理学院硕士生

序

房地产业是我国国民经济发展的基础性与先导性产业，在国民经济发展中具有不可替代的地位。房地产市场波动影响宏观经济运行和经济金融安全，同时牵系社会民生。因此，如何促进房地产业的健康发展及房地产市场的平稳运行是近些年国家宏观调控的重要目标，同时是学者孜孜不倦、不断努力探索的目标。

我国幅员辽阔，区域经济发展呈现不均衡特征，不同区域、不同城市的房地产市场发展呈现区域差异性。受区域经济发展、房地产市场调控政策等影响，不同城市房地产市场分化趋势正不断扩大。在此情况下，“一刀切”的房地产调控政策难以达到预期目标。现有的房地产区域差异相关研究以实证分析为主，缺乏对区域差异形成机理的探析，需要学术界更多加强这方面的研究，为国家实施差别化调控提供理论支撑。

中国科学院大学房地产研究组在董纪昌教授的带领下，一直致力于房地产经济与政策研究，对房地产业的宏观经济效应、房地产业态、房地产市场预测、房地产政策效应评估、房地产市场微观主体行为等一系列问题有着深入研究，建树颇丰。2008年以来，研究团队每年发布我国房地产市场预测报告和中科房地产市场系列指数，据此撰写的年度报告《中国房地产市场回顾与展望》已成为政府相关部门、企业及居民的决策参考。他们的科研工作为房地产经济相关理论发展做出了重要贡献，为我国房地产市场调控实践提供了重要参考。

《中国房地产市场的区域差异及差别化调控研究》是董纪昌教授主持国家自然科学基金面上项目“我国房地产市场的区域差异及调控政策的差别化研究”（项目编号：71173213）的结题成果。该书从区域差异与差别化调控的视角对房地产经济领域的重要理论问题进行了系统而深入的探讨，理论扎实、内容翔实、论述深入，数据准确、结果严谨，具有理论前沿性。同时，在当前房地产市场分化趋势日益扩大、差别化调控有待加强的背景下，该书将为政府实施差别化调控、企业及居民理性决策提供可靠支撑，应用价值突出。

汪寿阳

2015年11月

前言

近二十年来,我国房地产业经历了快速发展,在国民经济发展中具有不可替代的作用。在房地产业快速增长的同时,也出现了房价过快上涨、投资过剩、供需矛盾突出、风险集聚等一系列问题。对此,中央政府出台一系列调控政策,以稳定房地产市场发展、保障居民住房需求。房地产市场调控政策虽然取得了一定效果,但市场供需矛盾仍较为突出,区域房地产市场分化程度日益加深。房地产市场的根本性问题,如土地价格持续攀升、地方财政对房地产业依赖严重、个别城市房价涨幅过快等,以及深层次的结构性问题依然突出,并未通过一系列调控政策得到彻底解决,房地产市场仍面临诸多亟待解决的问题。

我国幅员辽阔,区域经济发展、社会环境存在显著差异,不同类型城市发展特点迥异,房地产市场具有明显的区域性特征,不同城市房地产市场面对宏观调控政策的反应也存在差异。2012年以来,我国不同城市房地产市场供给、需求及价格分化趋势日益明显,造成此类现象的原因是什么?宏观调控效果未达到预期效果是否与房地产市场区域差异特征相关?房地产市场宏观调控政策在不同区域的作用机制和传导效应如何,调控政策效果如何评价?应如何制定与实施区域差别化调控政策?这一系列问题仍是我国房地产市场宏观调控亟待解决的现实问题。

现有研究普遍认同房地产市场的区域性特征,并针对具体的区域市场特征进行了分析研究,指出房地产市场的区域性特征显著,应因地制宜地实施区域差别化房地产宏观调控。目前的房地产市场区域差异研究大多是基于现有的经济区域划分,专门针对房地产市场区域划分的研究较少。此外,现有研究虽然强调实施差别化房地产市场调控的重要性和必要性,但缺少针对调控政策在不同区域的作用机理和传导效应等问题的系统而深入的探索。同样,现有的针对房地产市场调控政策效果的评价研究也存在一定的局限性。

本书在合理划分房地产市场的基础上,探析房地产市场区域差异特征及其形成的内在机理,为我国房地产市场差别化调控提供依据。本书对我国房地产市场进行了合理划分,进而深入分析了房地产市场区域差异性的本质和动态规律,以及房地产调控政策的差异化传导机理和调控效应,据此提出了差别化调控建议。

全书共分为四篇内容,具体如下。

第一篇为我国房地产市场区域发展现状分析,包括第1章和第2章的内容。从房地产供给、需求、价格等方面对我国整体房地产市场及不同区域房地产市场

的发展现状进行分析与比较,论证我国房地产市场区域划分与分类调控的必要性。

第二篇为我国房地产市场区域划分研究,包括第3章至第5章的内容。分别从静态供需资源分布、动态价格波动、异质收敛等角度对我国房地产市场区域进行合理划分,为区域差异分析与分类调控提供基础框架。

第三篇为我国房地产市场区域差异特征研究,包括第6章至第10章的内容。在区域划分的基础上,分析房地产投资、价格的区域差异特征,深入分析房地产市场区域差异性的本质和动态规律,为区域政策效应分析与分类调控策略设计提供基础。

第四篇为我国房地产市场差别化调控研究,包括第11章至第16章的内容。在新划分区域的基础上,研究调控政策在不同区域房地产市场的作用机制和传导效应,借此把握各区域房地产市场的政策需求;进而搭建区域房地产调控政策综合评价体系,为区域调控目标和调控策略的调整提供基础。最终,在确保调控政策的基本原则和方向与中央保持一致的前提下,因地制宜地制定适合各区域的短期调控策略和长效调控机制。

本书在一定程度上丰富了房地产调控领域的研究,相关成果有助于中央政府制定更具针对性和有效性的房地产调控政策,指导地方政府实施更为准确有效的差别调控,维持我国房地产市场稳定发展。

本书由国家自然科学基金面上项目“我国房地产市场的区域差异及调控政策的差别化研究”(项目编号:71173213)资助,并得到中国科学院大学、中国科学院预测科学研究中心的大力支持。科学出版社编辑马跃等为本书的出版付出了辛勤的劳动。在此,向所有为本书付出努力,提供过帮助与支持的领导、同事及朋友表示最诚挚的感谢。

当然,由于学识水平和能力所限,本书可能存在一些有待商榷和值得探讨的地方,欢迎各界朋友交流、探讨、批评与指正。

董纪昌 李秀婷 董志

2015年11月

目 录

第一篇 我国房地产市场区域发展现状分析

第 1 章 我国房地产市场地区层面差异分析	3
1.1 房地产开发投资分析	3
1.2 房地产市场需求分析	16
1.3 房地产市场供给分析	29
1.4 房地产价格走势分析	39
1.5 本章小结	42
第 2 章 我国房地产市场城市层面差异分析	43
2.1 房地产开发投资分析	43
2.2 房地产市场需求分析	58
2.3 房地产价格走势分析	85
2.4 本章小结	105

第二篇 我国房地产市场区域划分研究

第 3 章 我国城市房地产市场的静态划分：基于供需分布的视角	109
3.1 文献综述	109
3.2 模型构建	110
3.3 实证分析	115
3.4 本章小结	120
第 4 章 我国城市房地产市场的动态划分：基于时序聚类研究	121
4.1 研究设计与方法	121
4.2 基于新房销售价格指数的时间聚类	123
4.3 基于二手房销售价格指数的时间聚类	137
4.4 本章小结	151
第 5 章 基于房地产价格异质收敛的我国房地产市场区域划分	155
5.1 区域房价变动的异质性	155
5.2 非线性时变因子模型及聚类过程	158
5.3 实证研究	161
5.4 调控政策与区域房价收敛的动态性分析	164
5.5 本章小结	166

第三篇 我国房地产市场区域差异特征研究

第 6 章 我国房地产投资的区域差异特征与实证分析	169
6.1 文献综述	170
6.2 研究方法	171
6.3 数据整理与变量说明	172
6.4 实证结果	173
6.5 本章小结	180
第 7 章 我国房地产价格的区域差异特征与实证分析	182
7.1 文献综述	182
7.2 理论模型构建	183
7.3 实证分析	188
7.4 本章小结	194
第 8 章 我国房地产市场价格波动的区域差异研究	196
8.1 文献综述	196
8.2 我国区域住宅价格波动现状	197
8.3 理论分析	201
8.4 实证分析	202
8.5 本章小结	206
第 9 章 基于时空模型的区域房地产价格扩散效应研究	207
9.1 文献综述	207
9.2 区域房价时空扩散的机理分析	208
9.3 价格扩散模型及时空脉冲响应函数	210
9.4 实证研究	214
9.5 不同主区域房价的扩散效应对比及政策建议	219
9.6 本章小结	222
第 10 章 我国房地产业关联效应及波及效应的区域比较研究	223
10.1 房地产业关联效应的区域比较研究	223
10.2 房地产业波及效应的区域差异分析	234
10.3 房地产业关联效应及波及效应的空间统计分析	237
10.4 本章小结	239

第四篇 我国房地产市场差别化调控研究

第 11 章 我国房地产市场调控政策回顾与区域比较	243
11.1 房地产调控政策编码体系构建	243

11.2	我国房地产调控政策回顾	245
11.3	典型城市政策分析	251
11.4	本章小结	258
第 12 章	货币政策对区域房地产市场的传导机制与调控效应研究	259
12.1	文献综述	259
12.2	货币政策对房地产市场传导效应的理论分析	260
12.3	GVAR 模型的构建	262
12.4	实证分析	264
12.5	本章小结	268
第 13 章	财政政策对区域房地产市场的传导机制与调控效应研究	270
13.1	文献综述	270
13.2	模型描述	271
13.3	模型仿真	282
13.4	结果与讨论	282
13.5	本章小结	291
第 14 章	行政政策对于区域差异化房地产价格影响研究——基于 Multi-Agent 模型	293
14.1	文献综述	293
14.2	模型构建	294
14.3	实验设计	298
14.4	实证分析	300
14.5	本章小结	305
第 15 章	我国房地产调控政策效应的综合评价体系研究	307
15.1	文献综述	307
15.2	综合评价体系构建	308
15.3	因子分析及综合评价结果	310
15.4	SVAR 实证分析	312
15.5	脉冲响应分析	316
15.6	本章小结	318
第 16 章	我国房地产市场差别化调控政策建议	319
16.1	区域差别化调控的基本思路	319
16.2	区域调控目标与原则	320
16.3	长效调控机制构建	323
16.4	分类调控策略设计	328
16.5	本章小结	329

参考文献	331
附录	341
附录 1 第 1 章相关内容	341
附录 2 第 2 章相关内容	354
附录 3 第 10 章相关内容	448
附录 4 第 15 章相关内容	466

第一篇 我国房地产市场区域发展 现状分析

第1章 我国房地产市场地区层面差异分析

本章从地区层面分析我国近年来区域房地产市场的发展状况，通过对区域房地产市场投资、需求、供给及房地产销售价格等因素的描述统计分析，揭示我国区域房地产市场的差异化程度。

1.1 房地产开发投资分析

如图 1-1 所示，2000~2014 年我国房地产开发投资完成额由 4 984.05 亿元上升为 95 035.61 亿元，其年均增速为 23.43%。其中，住宅开发投资完成额由 3 311.98 亿元上升为 64 352.15 亿元，其年均增速为 23.60%。住宅开发投资额占比（住宅开发投资额占房地产开发投资额的比重）稳定在 67%~72%。

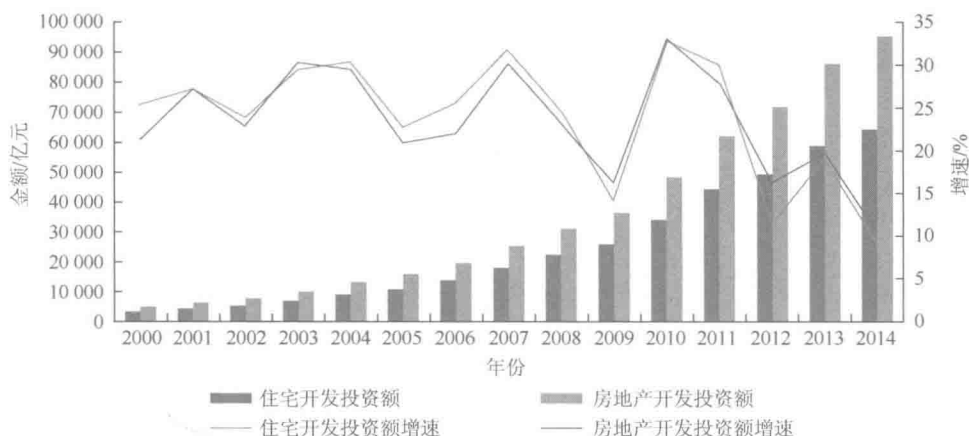


图 1-1 我国房地产开发投资完成额情况

分地区情况分别看东部、中部和西部的情况，如图 1-2~图 1-4 所示，2000~2014 年，我国东部地区房地产开发投资完成额由 3 568.13 亿元上升为 52 940.54 亿元，其年均增速为 21.24%。其中，住宅开发投资完成额由 2 426.18 亿元上升为 35 477.24 亿元，其年均增速为 21.12%。中部地区房地产开发投资完成额由 616.87 亿元上升为 20 662.29 亿元，其年均增速为 28.51%。其中，住宅开发投资完成额由 416.20 亿元上升为 14 551.87 亿元，其年均增速为 28.90%。西部地区房地产开发投资完成额由 730.39 亿元上升为 21 379.85 亿元，其年均增速为

27.28%。其中,住宅开发投资完成额由 476.36 亿元上升为 14 293.60 亿元,其年均增速为 27.50%。

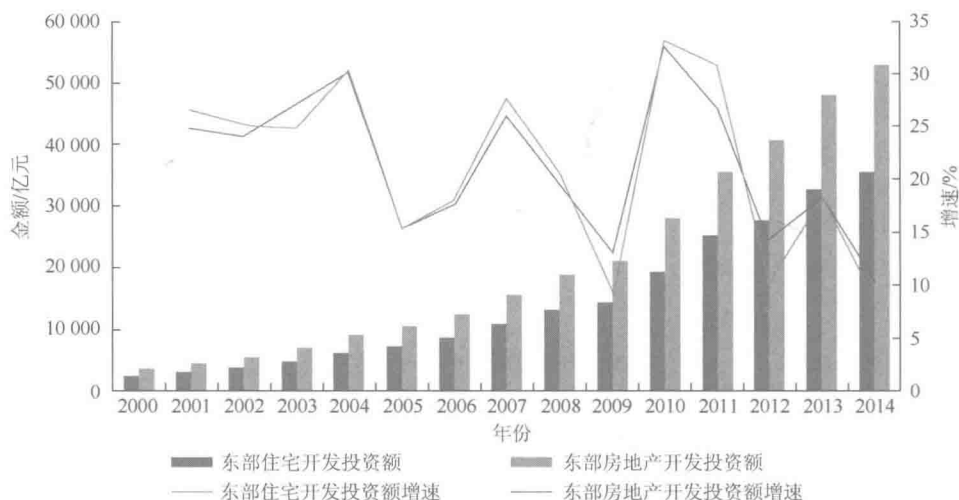


图 1-2 东部地区房地产开发投资完成额情况

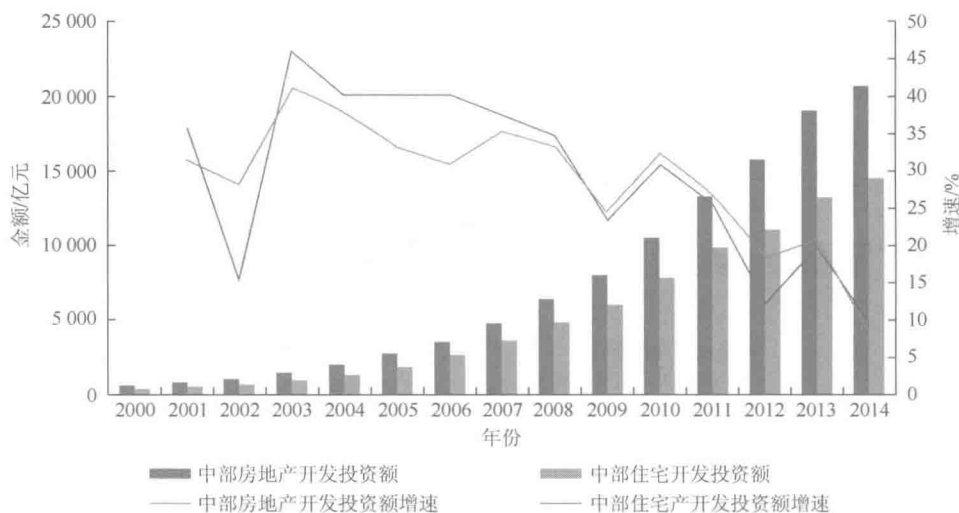


图 1-3 中部地区房地产开发投资完成额情况

为了更好地观察地区投资额的差异,选取 2000 年第 1 季度到 2015 年第 2 季度的住宅投资额季度数据,经过季节调整和 HP 滤波过滤后,得到对应的住宅投资额趋势。如图 1-5 所示,中部和西部表现相当,但均远低于东部。尽管中部和西部地区的平均年增长率高于东部,但是从趋势来看,东部地区与中西部地区的

差距在被不断拉大。可见中部和西部地区房地产投资额及住宅投资额的高增长率并不能改变房地产投资分化情况的进一步加剧。

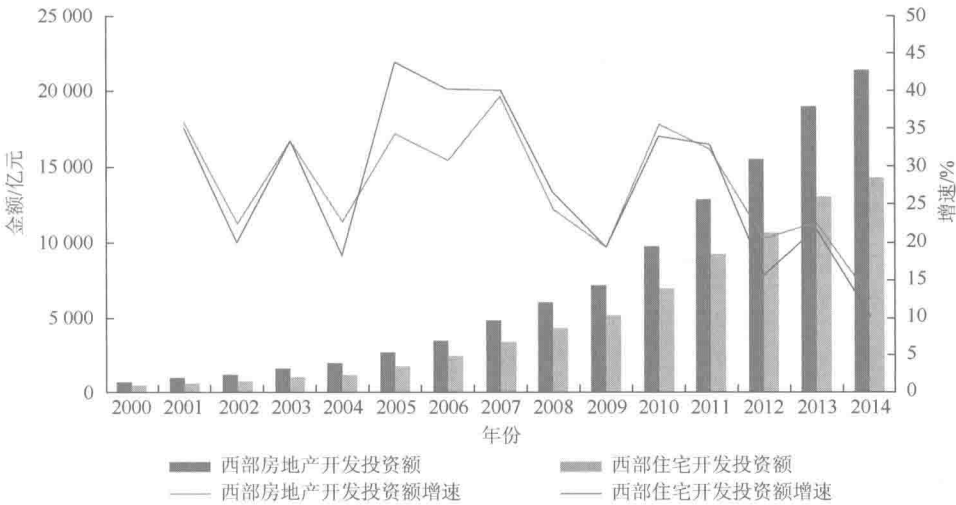


图 1-4 西部地区房地产开发投资完成额情况

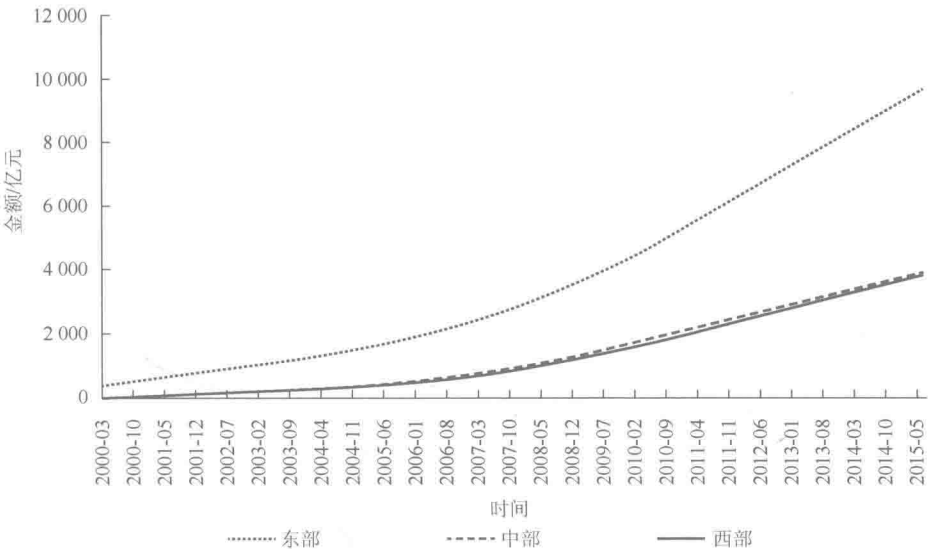


图 1-5 东部、中部、西部地区住宅投资额变化趋势

通过分析住宅开发投资额占比（即住宅开发投资完成额占房地产开发投资完成额的比重）来判断不同地区房地产市场的细分程度，比较不同地区房地产市场的主导成分，如表 1-1 所示。

表 1-1 住宅开发投资完成额占比情况

年份	全国住宅开发投资完成额占比/%	东部地区住宅开发投资完成额占比/%	中部地区住宅开发投资完成额占比/%	西部地区住宅开发投资完成额占比/%
2000	66.45	68.00	67.47	65.22
2001	66.47	68.96	69.63	64.88
2002	67.10	69.66	62.55	63.50
2003	66.74	68.42	64.68	63.60
2004	67.16	68.75	65.67	61.26
2005	68.27	68.72	69.15	65.55
2006	70.22	69.08	74.16	70.25
2007	71.20	70.07	75.50	70.56
2008	71.92	70.73	76.21	71.87
2009	70.67	68.39	75.40	72.13
2010	70.51	68.68	74.62	71.31
2011	71.72	70.87	73.96	71.69
2012	68.76	68.20	70.19	68.79
2013	68.54	68.16	69.65	68.38
2014	67.71	67.01	70.43	66.86

通过比较分析发现，近十多年来我国东部、中部、西部各地区的房地产市场主要以住宅市场为主，其住宅开发投资完成额占比基本在 65%以上，其数值大多维持在 65%~72%，其中中部地区住宅开发投资完成额占比有上升趋势，较东部、西部地区比值偏高。东部地区数值较为稳定，而西部地区住宅开发投资完成额占比也有了明显上升，这说明中部地区与西部地区房地产市场成分更为集中。从全国的情况来看，我国房地产市场仍以住宅市场为主。

下面通过分析我国东部、中部、西部地区的房地产开发投资完成额占整体情况的比重来分析我国房地产开发投资的重心或者区域集聚程度。由图 1-6 可知，我国房地产开发投资完成额主要集中在东部地区，中部、西部两个地区所占比重基本持平。同时可以看到，2000~2014 年东部地区的开发投资额占比正在逐年减少，由 72.59%降为 55.74%，而中部、西部地区所占比重正在逐年上升，中部地区所占比重由 12.55%上升为 21.75%，西部地区所占比重由 14.86%上升为 22.51%。可以看出近十多年来我国房地产开发投资的地区差异正在逐步缩小，但仍以东部地区为主，中部、西部地区房地产开发正在迅速发展与提升。

上述内容从整体层面及东部、中部、西部地区层面对我国房地产市场的开发投资完成额进行了统计描述。接下来，通过分析省际层面的数据，将地区进行细分，分析我国省份间的房地产市场开发投资的差异，首先按照经济区划的方式，列出东部、中部、西部三个地区所包含的省份：西部地区包括四川、重庆、贵州、